

서울남부지방법원 2022. 6. 9 선고 2021나56587 판결 [사해행위취소]

재판경과

서울남부지방법원 2022. 6. 9 선고 2021나56587 판결

서울남부지방법원 2021. 4. 6 선고 2020가단248753 판결

전문

원고, 항소인기술보증기금

소송대리인 법무법인 국민

담당변호사 안형윤

피고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 김용현

변론 종결2022. 4. 21.

판결 선고2022. 6. 9.

제1심판결서울남부지방법원 2021. 4. 6. 선고 2020가단248753 판결

주문

1. 당심에서 감축 및 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고와 주식회사 B 사이에 별지 목록 기재 부동산 중 1/6 지분에 관하여 2020. 2. 3. 체결된 매매계약을 157,682,531원의 범위 내에서 취소한다.

나. 피고는 원고에게 157,682,531원 및 이에 대하여 이 사건 판결확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 제1의 가.항 및 나.항 기재와 같다[원고는 제1심에서 사해행위취소를 원인으로 주문 제1의 가.항 기재 매매계약의 전부 취소 및 그 원상회복으로 원물반환을 구하였다가, 당심에서 매매계약의 전부 취소 청구 부분을 일부 취소 청구로 감축하고 원물반환 청구 부분을 가액배상 청구로 교환적으로 변경하였으므로, 원물반환의 구 청구는 취하된 것으로 보게 되고, 청구가 감축된 매매계약의 일부 취소 청구 부분과 교환적으로 변경된 가액배상 청구 부분만이 심판 대상이 된다. 원고의 청구취지 변경에 따라 항소취지도 위와 같이 변경된 것으로 본다].

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 B에 대한 구상금 채권

1) 원고는 2018. 4. 26. 주식회사 B(이하 'B'라 한다)와 사이에 B의 대표자 C의 연대보증 하에 '보증금액 170,000,000원, 보증기한 2019. 4. 26.까지'의 신용보증계약을 체결하였고(이후 보증기한은 2020. 4. 24.로 변경), B는 위 신용보증계약을 토대로 주식회사 D(이하 'D은행'이라 한다)으로부터 200,000,000원을 대출받았다.

2) 이후 원고와 B 사이에 2019. 5. 22. '보증금액 500,000,000원, 보증기한 2022. 5. 20.까지' 및 2019. 6. 13. '보증금액 300,000,000원, 보증기한 2022. 6. 13.까지'의 각 신용보증계약이 추가로

체결되었고, B는 위 각 보증계약을 토대로 D은행으로부터 500,000,000원 및 300,000,000원을 추가로 대출받았다.

3) B가 2019. 12. 31. 이자를 연체하여 2020. 1. 21. 신용보증사고가 발생하였다고 통지되었고, 원고는 2020. 5. 8. 위 각 신용보증계약에 따라 D은행에 대하여 978,448,058원(= 원금 964,773,521원 + 이자 13,674,537원)을 대위변제하고, 같은 날 153,420원 및 249,860원을 각 회수하여 미회수 대위변제금 978,044,778원(= 978,448,058원 - 153,420원 - 249,860원)이 남았다.

나. 피고와 B 사이의 매매계약 등

1) 피고는 2020. 2. 3. B로부터 별지 목록 기재 부동산 중 6분의 1 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매매대금 101,000,000원에 매수하면서(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 계약금 11,000,000원은 계약시에, 중도금 60,000,000원은 2020. 2. 17.에, 잔금 30,000,000원은 2020. 4. 10.에 각 지급하기로 약정하였고, 피고는 같은 날 법무법인(유한) E 계좌로 5,000,000원을 지급하고 이 사건 부동산에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 매매계약의 특약사항은 아래와 같다.

[특약사항]

● 저당권 등 소유권행사 제한 관련 문제는 특약사항을 우선으로 한다.

1. 피고는 2020. 2. 3. 계약금 1,100만 원(단, 계약금 지급방법은 2020. 2. 3. 5,000,000원, 2020. 2. 17. 60,000,000원 지급) 수령과 동시이행으로 소유권이전등기 신청한다.

2. 2020. 2. 17. 중도금 지급과 동시이행으로 근저당권설정 해지 및 말소등기 절차 진행한다.

3. 피고의 귀책사유로 위 계약이 해제되면, 기지급된 계약금 및 중도금을 손해배상 위약금으로 간주하여 반환청구하지 못하고, 이전된 등기를 본인비용으로 말소한다.

4. 피고는 이 사건 부동산에 대한 법률적, 사실적 분쟁을 숙지하고 있으며, 이러한 사실을 이유로 계약을 취소할 수 없고, 기지급된 금원을 반환청구할 수 없다.

5. 본 특약사항에 기재되지 않은 사항은 민법상 계약에 관한 규정과 부동산매매 일반 관례를 따른다.

6. 계약금, 중도금 및 잔금은 법무법인(유한) E 계좌로 이체하기로 한다.

3) 피고는 법무법인(유한) E 계좌로 2020. 2. 14. 66,000,000원을 지급하고, 2020. 2. 26.

30,000,000원을 지급하였다.

4) 한편 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에 주식회사 F(이하 'F'라 한다)를 채권자로 한 채권최고액 90,000,000원의 근저당권설정등기, 청구금액 51,640,626원인 채권자 중소기업은행의 가압류, 청구금액 430,000,000원인 채권자 D은행의 가압류가 각 마쳐져 있었는데, 위 근저당권설정등기는 2020. 1. 17.자 일부포기를 원인으로 2020. 2. 19. 말소되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 채권자취소권의 성립 여부에 관한 판단

가. 피보전채권의 존재

채권자취소권에 의하여 보호될 수 있는 채권은 원칙적으로 사해행위라고 볼 수 있는 행위가 행하여지기 전에 발생한 것임을 요하지만, 그 사해행위 당시에 이미 채권성립의 기초가 되는 법률관계가 발생되어 있고 가까운 장래에 그 법률관계에 터잡아 채권이 성립되리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있으며 실제로 가까운 장래에 그 개연성이 현실화되어 채권이 성립된 경우에는 그 채권도 채권자취소권의 피보전채권이 될 수 있다(대법원 2005. 6. 23. 선고 2005다20361 판결 등 참조).

앞서 본 기초사실에 의하면, 이 사건 매매계약 체결일인 2020. 2. 3.경 원고의 B에 대한 사전구상금채권 성립의 기초가 되는 각 신용보증약정이 체결되어 있었고, B는 원금만 합계 10억 원에 달하는 대출금채무를 부담하고 있던 중, 점차 자금 사정이 악화되어 위 대출금채무의 연체이자도 지급하지 못하다가 그때로부터 4개월도 채 지나지 않은 2020. 5. 8. 결국 원고가 D은행에 B의 대출금 등 채무를 대위변제하였음을 알 수 있는바, 이 사건 매매계약 체결 당시 가까운 장래에 원고의 B에 대한 사전구상금채권이 발생하리라는 점에 대한 고도의 개연성이 있었다고 할 것이고, 그 후 얼마 지나지 않아 그 개연성이 현실화되어 원고의 B에 대한 사전구상금채권이 성립하였으므로, 원고의 B에 대한 위 채권은 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 관련 법리 채무자가 자기의 유일한 재산인 부동산을 매각하여 소비하기 쉬운 금전으로 바꾸는

행위는 특별한 사정이 없는 한 채권자에 대하여 사해행위가 되고, 채무자의 사해의사는 추정되며, 이를 매수한 자가 악의가 없었다는 입증책임은 수익자에게 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다54420 판결 참조).

2) 사해행위 및 사해의사 앞서 든 각 증거들과 갑 제10, 12호증의 각 기재, 제1심법원의 법원행정처에 대한 사실조회회신 결과, 이 법원의 감정인 K의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① B는 기업은행에 2억 원, D은행에 23억 원, G에 147,000,000원 등 다액의 채무를 부담하던 중 2019. 12. 7.부터 H은행에 대한 신용카드대금 11,179,000원을 연체하기 시작하였고, 2019. 12. 17.부터 I에 대한 운용리스 26,284,000원에 대하여 원리금 연체가 개시되는 등 이 사건 매매계약 체결 얼마 전부터 다수의 금융기관에 대한 원리금 및 할부금 연체가 지속적으로 발생되었던 점, ② B는 이후 D은행에 대한 대출금 채무의 이자까지 연체하여 결국 신용보증계약사인 원고에게 거액의 신용보증사고까지 통지되기에 이르렀던 점, ③ 그럼에도 B가 이 사건 매매계약 당시 보유하였던 부동산은 이 사건 부동산이 유일하였고, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산의 시가가 110,000,000원이었던 점 등을 종합하여 보면, B가 채무초과 상태에서 당시 유일한 적극재산인 이 사건 부동산을 피고에게 매매하였다고 봄이 타당하다. 따라서 이는 다른 채권자들의 공동담보에 해당하는 재산을 감소시키는 행위로서 사해행위에 해당하고, 수익자인 피고도 이러한 사정을 알았을 것으로 추정된다.

다. 피고의 선의 항변에 대한 판단

1) 항변의 요지 피고는, 회원권중개업체인 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)를 통하여 이 사건 부동산을 적법하게 매수하였고 B에 매매대금 101,000,000원을 실제 지급하였으며, 매매대금을 지급하면 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권 등이 모두 말소될 것이라는 위 중개업체의 설명을 신뢰하고 이 사건 부동산을 매수한 것이므로 피고는 이 사건 매매계약이 원고 등 B의 다른 채권자를 해하게 됨을 알지 못한 선의의 수익자에 해당한다고 항변한다.

2) 판단 가) 관련 법리

사해행위취소소송에 있어서 채무자의 악의의 점에 대하여는 그 취소를 주장하는 채권자에게 입증책임이 있으나, 수익자가 악의라는 점에 관하여는 입증책임이 채권자에게 있는 것이 아니고

수익자 자신에게 선의라는 사실을 입증할 책임이 있으며, 채무자의 재산처분행위가 사해행위에 해당할 경우에 그 사해행위 당시 수익자가 선의였음을 인정함에 있어서는 객관적이고도 납득할 만한 증거자료 등에 의하여야 하고, 채무자나 수익자의 일방적인 진술이나 제3자의 추측에 불과한 진술 등에만 터 잡아 그 사해행위 또는 전득행위 당시 수익자가 선의였다고 선뜻 단정하여서는 아니 된다(대법원 2015. 6. 11. 선고 2014다237192 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우

살피건대, 앞서 든 증거에 갑 제13, 15호증, 을 제4호증의 각 기재, L은행의 금융거래정보회신서, 이 법원의 M에 대한 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 고려하면, 피고가 제출한 증거만으로는 위 추정을 반복하여 피고가 B의 사해행위에 대해 선의였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

① 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 F를 채권자로 한 채권최고액 90,000,000원의 근저당권설정등기, 청구금액 51,640,626원인 채권자 중소기업은행의 가압류, 청구금액 430,000,000원인 채권자 D은행의 가압류가 설정되어 있어 이 사건 매매계약 당시 시가인 110,000,000원을 훨씬 상회하고 있었고, 이 사건 매매계약서 특약사항 5항에는 피고가 이 사건 부동산에 관한 법률적, 사실적 분쟁을 숙지하고 있으며, 이러한 사정을 이유로 계약을 취소할 수 없고, 기지급된 금원을 반환청구할 수 없다고 기재되어 있다. 이에 비추어 피고가 B의 자금 사정을 의심할 여지가 충분하였고, 이러한 사정을 어느 정도 숙지한 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보인다.

② B는 이 사건 매매계약을 체결한 당일인 2020. 2. 3. 매매대금 중 약 5%에 미치지 못하는 5,000,000원만 수령한 상태에서 피고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이에 대하여 피고는 매매대금으로 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권설정등기를 말소하기로 하였기 때문에 위와 같이 소유권이전등기를 먼저 마쳤다고 주장하나, B와 피고 사이에 B의 자금 사정 등에 대한 아무런 양해가 없는 상태에서 B가 매매대금 중 95% 이상을 지급받지 못한 채 아무런 담보도 없이 소유권이전등기를 마쳤을 것으로 보기는 어렵다.

③ 피고는 원고가 이 사건 부동산의 매수 경위에 대하여 소명을 요청하자 법무법인(유한) E의 소개로

계약을 체결하였다고 회신하였고, 이 사건 매매계약을 중개한 J의 대표이사인 N은 법무법인(유한) E이 B를 대리하여 회원권 매각 업무를 처리할 것이라고 해서 위 법무법인을 찾아갔는데 그 자리에서 O 변호사로부터 지시를 받았다고 하는 사무장으로부터 이 사건 부동산의 매각 업무 진행에 관하여 이야기를 하였으며, 이 사건 매매계약서의 내용 역시 법무법인(유한) E에서 작성하였다고 진술하였다. 한편 이 법원의 M에 대한 사실조회회신 결과에 의하면, B의 대표자 C과 법무법인(유한) E의 소속 변호사인 O은 형제관계인 것으로 보이는 바, 위와 같은 사정을 모두 고려하면, 이 사건 매매계약은 위 B의 사정을 잘 알고 있는 B 대표자 C의 동생인 O의 주도하에 체결되었다고 볼 수 있고, 피고도 이와 같은 사정을 어느 정도 알고 있는 상태에서 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 보인다.

④ 이 사건 매매계약서에 의하면, 피고는 B에 2020. 2. 3. 계약금 중 500만 원을 지급하고 2020. 2. 17. 나머지 계약금 600만 원 및 중도금 60,000,000원을 지급하며 2020. 4. 10. 잔금 30,000,000만원을 지급하기로 하였으나, 피고는 법무법인(유한) E 명의 계좌를 통하여 2020. 2. 3. 5,000,000원을 지급하고, 2020. 2. 14. 66,000,000원을 지급한 후 약정된 잔금지급기일 이전인 2020. 2. 26. 나머지 매매대금 30,000,000원을 지급하여 매매대금을 모두 지급하였다. 위와 같이 법무법인(유한) E 명의 계좌에 입금된 금원은 2020. 2. 17. F에 62,361,000원, 2020. 3. 3. 법무법인(유한) E에 13,200,000원, 2020. 3. 10. J에 2,600,000원, D은행에 11,583,343원, 2020. 3. 25. 법무법인(유한) E에 2,361,055원, C에게 8,371,014원 등이 지급되었으며, B에 지급된 금원은 1,373,838원에 불과하였다. 위와 같은 사정들도 이 사건 매매계약이 B 대표자 C의 동생인 O의 주도하에 체결되었다는 점과 피고도 이와 같은 사정을 어느 정도 알고 있는 상태였다는 점을 뒷받침한다고 보인다.

3. 원상회복의 방법

가. 관련 법리

부동산에 관한 법률행위가 사해행위에 해당하는 경우에는 원칙적으로 그 사해행위를 취소하고 소유권이전등기의 말소 등 부동산 자체의 회복을 명하는 것이 원칙이지만, 저당권이 설정되어 있는 부동산에 관하여 사해행위가 이루어진 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서만 성립한다고 보아야 하므로, 사해행위 후 변제 등에

의하여 저당권설정등기가 말소된 경우, 사해행위를 취소하여 그 부동산 자체의 회복을 명하는 것은 당초 일반 채권자들의 공동담보로 되어 있지 아니하던 부분까지 회복을 명하는 것이 되어 공평에 반하는 결과가 되므로, 그 부동산의 가액에서 저당권의 피담보채무액을 공제한 잔액의 한도에서 사해행위를 취소하고 그 가액의 배상을 구할 수 있을 뿐이고, 그와 같은 가액 산정은 사실심 변론종결시를 기준으로 하여야 한다(대법원 2001. 12. 27. 선고 2001다33734 판결 참조). 공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 일부가 양도된 경우 양도된 부동산에서 공제하여야 할 피담보채권 금액은 민법 제368조의 취지에 비추어 공동저당의 목적이 된 각 부동산의 가액에 비례하여 안분하는 방법으로 산정되어야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2003다39989 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

갑 제9, 16, 17호증의 각 기재, 이 법원의 F에 대한 금융거래정보회신서, 이 법원의 감정인 K의 감정결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 부동산에는 F 명의의 채권최고액 90,000,000원의 공동근저당권이 설정되어 있던 사실, 위 F 명의의 공동근저당권의 피담보채무액은 2020. 2. 17. 기준으로 62,361,000원인 사실, 위 F 명의의 공동근저당권은 이 사건 부동산과 서울 서초구 Q건물, R호에 설정되어 있는 사실, 이 사건 매매계약 이후인 2020. 2. 19. 이 사건 부동산에 설정된 위 F 명의의 근저당권이 말소된 사실을 인정할 수 있고, 위 서울 서초구 Q건물, R호의 가액은 2020. 6. 1.을 기준으로 2,850,000,000원이고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2022. 3. 31.경 이 사건 부동산의 가액은 160,000,000원인 사실이 인정되며, 이 사건 변론종결일에도 같은 금액일 것으로 추인된다.

이 사건 사해행위시인 2020. 2. 3. 기준으로 이 사건 부동산과 서울 서초구 Q건물, R호의 가액에 비례하여 F 명의의 공동근저당권의 피담보채무액을 안분하여야 하는바, 이 사건 부동산의 가액은 110,000,000원이고, 서울 서초구 Q건물, R호의 가액은 2,850,000,000원인 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 결국 이 사건 부동산에서 공제하여야 하는 피담보채무액은 2,317,469원 [= $62,361,000\text{원} \times 110,000,000\text{원} / (2,850,000,000\text{원} + 110,000,000\text{원})$, 원 미만 버림]이다. 한편 이 사건 부동산의 시가는 변론종결일에 가까운 2022. 3. 31.경 160,000,000원이므로 피고의

가액배상액은 위 160,000,000원에서 공동근저당권의 피담보채무액 중 이 사건 부동산의 가액에 비례한 금액인 2,317,469원을 공제한 157,682,531원이 된다.

다. 소결

따라서 이 사건 부동산에 관하여 피고와 B 사이에 체결된 이 사건 매매계약은 157,682,531원의 범위 내에서 취소되어야 하고, 피고는 원고에게 157,682,531원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 당심에서 감축 및 교환적으로 변경된 청구를 포함한 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이에 대한 원고의 항소를 받아들여 당심에서 감축 및 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유석동

판사김현주

판사임효빈

별지